

SPIS TREŚCI

TEMAT NUMERU

- 6 Design for life
- 12 12 zagadnień, które warto przeanalizować, aby stworzyć idealne biuro

FACILITY

- 17 Stacje ładowania pojazdów – przegląd rozwiązań i aspekty prawne
- 22 Cleaning 4.0 to przyszłość branży czystości
- 26 Biuro jak drugi dom
- 32 Termowizyjny pomiar temperatury w galeriach i biurach
- 34 Oracle – ponadczasowe biuro
- 37 Kto zrealizował montaż klimatyzacji dla biura Oracle w The Warsaw Hub?
- 40 Współczesne technologie a koncepcja well-being w biurach
- 44 Zielone FM – czyli Facility Management w zgodzie z przyrodą
- 46 Dobrana para normalizacja i nowe technologie – trendy w FM-ie
- 49 Biuro TechnipFMC – techniczna przestrzeń dla inżyniera



Zrównoważone aranżacje to proces tworzenia pięknych, funkcjonalnych przestrzeni, które minimalizują wpływ na środowisko. Dzięki zobowiązaniom podjętym przez kraje i przedsiębiorstwa podejście to stało się bardziej znormalizowane, a zatem dostępne dla każdego.

mgr inż. Danuta Barańska

PROPERTY

- 52 Digitalizacja – czy jest zarezerwowana tylko dla dużych projektów?
- 56 W jaki sposób sektor BSS będzie korzystać z biur w 2021 r.?
- 58 Parki handlowe odporne na COVID-19

INVESTMENT & CONSTRUCTION

- 60 Czas na zmianę perspektywy w działaniu na rynku nieruchomości
- 64 Ekologiczne osiedla i zrównoważone budownictwo
- 68 Nowe zasady odpowiedzialności deweloperów za wady lokali

RESIDENTIAL

- 72 Mieszkania na wynajem zmieniają właścicieli
- 76 Inteligentne domy – jak pomagają w walce z COVID-19?

ADMINISTRATION & BUSINESS

- 80 Odpowiedni dobór materiałów w celu zapewnienia prywatności w nowoczesnym biurze
- 84 Prognozy rozwoju branży logistycznej na najbliższe 20 lat



Kwestie zrównoważonego budownictwa należy brać pod uwagę już na etapie projektowania. Ważna jest niezwykła staranność, z wykorzystaniem najnowszych technologii, takich jak BIM, virtual reality czy makiety wirtualne.

Cezary Grabowski

SPIS TREŚCI

TEMAT NUMERU

- 4** Wieloetapowy proces relokacji – jak przeprowadzić go bez straty dla firmy?

FACILITY

- 8** Biuro na nowe czasy – jak je zaaranżować?
- 12** FM Solutions – pewna firma w niepewnych czasach
- 16** Wdrażanie strategii ESG
- 20** Szerokie kompetencje i jakość na międzynarodowym poziomie – SPIE Building Solutions
- 24** Jak wpłynąć na komfort i produktywność użytkowników budynków?
- 27** Wpływ systemów informatycznych CAFM na efektywność firmy
- 30** Securitas smartIN – nowa jakość w obsłudze gości
- 32** Kryteria wyboru podwykonawcy przez Facility Managera

PROPERTY

- 34** Jak skutecznie wprowadzić PropTech do nieruchomości?



Jedno jest pewne – open space w formie, jaką znamy z ostatnich lat, to przeszłość. Taka aranżacja nie zapewnia możliwości stosowania zasad dystansu społecznego i nie zabezpiecza pracowników przed infekcją. Nie oznacza to powrotu do układu gabinetowego – jest on mało efektywny, a przede wszystkim – nieelastyczny. Przyszłość należy do rozwiązań modułowych, które umożliwiają organizacjom szybką adaptację do nowych warunków.

Monika Szawernowska

40 Digitalizacja w ludzkich rękach

44 Jak wybrać zarządcę oraz firmy obsługujące nieruchomość komercyjną?

48 Białe certyfikaty szansą dla inwestorów

52 Chillispaces nabiera rozpędu, czyli czas na coworking!

INVESTMENT & CONSTRUCTION

56 Fotowoltaika na fali – nie tylko w domach jednorodzinnych

60 Zrównoważony handel – mit czy byt, w którym musimy się odnaleźć?

66 Zarządzanie i rozwój rynku magazynowego w pandemii

RESIDENTIAL

70 Mieszkaniówka skazana na hossę?

ADMINISTRATION & BUSINESS

74 Korzystanie z zabezpieczeń umów najmu w Covidzie

78 Inwestycje w nieruchomości a podatki



W rozwiązaniach PropTech-owych dla właściciela budynku liczy się pięć elementów: cena, łatwość implementacji, integracja z istniejącymi systemami i instalacjami, łatwość użytkowania i wartość dodana (dla właściciela i użytkownika). Większość firm zapewnia, że ich rozwiązania są kompatybilne z rozwiązaniami budynkowymi, a jeśli nie są, to że można temu zaradzić. Zaradzić się owszem da – prawie wszystkiemu, jednak mało która firma otwarcie przyzna, ile to będzie kosztowało. A integracja jest jednym z najdroższych elementów procesu wdrażania nowych technologii,

Agnieszka Sławomirska-Chmarzyńska

SPIS TREŚCI

» TEMAT NUMERU

- 4** Odczarować koszty utrzymania nieruchomości komercyjnej

» FACILITY

- 8** Nowe biuro Universal Music Polska projektu The Design Group
- 12** Co czeka biura w nowej rzeczywistości?
- 16** Ewolucja, nie rewolucja. Krok po kroku do cyfrowej doskonałości?
- 18** Nowoczesny system każdego parkingu
- 21** Co nowego w Dussmanie?
- 24** Optymalizacja w usługach czystości
- 26** Rynek nieruchomości biurowych po COVID-19 – dwa aspekty rozwoju

» PROPERTY

- 30** Jak rewolucja technologiczna PropTech, zmienia branżę nieruchomości?
- 34** Interaktywny spacer po obiekcie z przewodnikiem



W Polsce znakomita większość nabywców mieszkań decyduje się na to, by wykończyć je we własnym zakresie. To podejście prawdopodobnie jeszcze długo nie straci na popularności. Jednak ostatnie lata pokazują, że zachowania kupujących zaczynają się zmieniać, a poszukujący swojego wymarzonego „M” coraz częściej interesują się mieszkaniami wykończonymi „pod klucz”.

Izabela Kucharska
Skanska

- 38** Miejski relaks i bezpieczne eko-zakupy w centrum handlowym

INVESTMENT & CONSTRUCTION

- 42** Czas na polskie REIT-y?
- 46** Miasto w mieście, czyli jak połączyć kontakt z naturą z funkcjonalnością metropolii
- 50** Przyszłość obiektów handlowych to specjalizacja
- 54** Wynajem hali w specjalnej strefie ekonomicznej – czy to się opłaca?

RESIDENTIAL

- 60** Mieszkanie „pod klucz” – nowe podejście nabywców

ADMINISTRATION & BUSINESS

- 63** Własna sieć dystrybucyjna – szanse i zagrożenia dla właścicieli i zarządców nieruchomości
- 68** Uzyskiwanie warunków zabudowy dla biurowców



Rozwój podmiotów na rynku nieruchomości biurowych uwarunkowany będzie dwoma aspektami. Pierwszym jest wzrost elastyczności, która pozwoli odpowiadać na zmieniające się potrzeby najemców. Drugim atrakcyjność inwestycji, która odpowiadać musi na nierealizowane w domowych warunkach potrzeby pracowników.

Tomasz Bojęć
ThinkCo

SPIS TREŚCI

» TEMAT NUMERU

- 4** Facility Management
w nowej rzeczywistości

» FACILITY

- 8** Hybrydowe biura
- 12** Koszty obsługi technicznej jako
element składowy kosztów
i opłat eksploatacyjnych
- 17** Powietrzne zielone wyspy
– nietypowy pomysł
na roślinną instalację
- 20** W jaki sposób praca
zdalna zmieniać będzie
przestrzeń biurową?
- 26** Zmiany technologiczne
w służbie branży Facility
Management
- 30** Modele rozwiązań FM
a potrzeby rynku
- 32** LNG – skroplony gaz ziemny
to paliwo przyszłości do
ogrzewania budynków
mieszkalnych oraz
usługowo-handlowych

» PROPERTY

- 34** Skuteczne sposoby
na zwiększenie odwiedzalności
centrum handlowego
w okresie wakacyjnym



Każde biuro chce być dzisiaj eko – w salach i kuchniach normą stały się już kosze do segregacji odpadów, a na dachach budynków coraz częściej pojawiają się panele fotowoltaiczne. Ekologiczny wymiar danego biura powinna dodatkowo podkreślać zielen – to właśnie rośliny przyczyniają się do tego, że w danym wnętrzu możemy oddychać czystym powietrzem, ale także zapewniają człowiekowi niezbędny kontakt z naturą.

Kinga Dzwonnik
Kwiaty dla Biura

36 Rosnący rynek nieruchomości
a dostępność talentów

INVESTMENT & CONSTRUCTION

40 Dekarbonizacja
istniejących budynków

46 Magazynowy boom

50 Radykalna transformacja
w nieruchomościach
logistycznych

54 Boom budowlany
– jak to wygląda
z perspektywy fit-outu?

58 W stronę SBU – czy małe
obiekty magazynowe czeka
świetlana przyszłość?

62 W trzech krokach: magazyny
wpisane w ekosystem

RESIDENTIAL

66 Aktualna sytuacja na rynku
deweloperskim

70 PLATON – mieszkania i lokale
inwestycyjne w centrum Łodzi

ADMINISTRATION & BUSINESS

72 Inteligentne rozwiązania
w hotelach



Już od dłuższego czasu zarządcy i marketing menedżerowie centrów handlowych są zgodni, że klientom nie wystarczają już centra handlowe jako miejsca przeznaczone jedynie do zakupów. Klienci poszukują miejsc do spędzenia czasu w ciekawy i przyjemny sposób, które dostarczą im odpowiednich doznań, a zrobienie niezbędnych zakupów staje się często celem drugorzędym. Stworzenie właśnie takiego miejsca destynacji powinno być celem właścicieli i zarządców centrów handlowych.

Mateusz Gramza
NAI Estate Fellows

SPIS TREŚCI

» TEMAT NUMERU

- 4** Jak wspieramy energooszczędność? – SPIE Building Solutions

» FACILITY

- 10** Trendy w pracy biurowej a realne problemy, z którymi mierzą się dziś firmy
- 13** Światło dzienne w budynkach biurowych
- 17** NovoPorta Premio
- 18** Inteligentna i szybka ewakuacja w biurach
- 22** Dobry zarządca? Zarządza cyfrowo
- 24** Koszty utrzymania czystości
- 30** Biurowy renesans

» PROPERTY

- 32** General Property: Wzmacniamy siły
- 36** Nadszedł czas innowatorów



Biuro ma być przede wszystkim ośrodkiem do współpracy i spotkań między pracownikami pozwalającym budować zespoły i kulturę organizacyjną. Jest to odpowiedź na jedną z tych potrzeb, której najbardziej nam brakowało, gdy pracowaliśmy w domu – interakcji i kontaktów towarzyskich, które oprócz czysto społecznego aspektu spełniają też ważną rolę w codziennej pracy: pobudzają kreatywność oraz pozwalają na swobodną wymianę informacji i pomysłów. W przypadku wielu zawodów są to kluczowe czynniki niezbędne do rozwoju.

Magdalena Karniewska
Globalworth Poland

INVESTMENT & CONSTRUCTION

- 38 Centra handlowe bez barier
- 42 Parki handlowe i centra convenience nadal w fazie wzrostu
- 46 Profesjonalny najem mieszkań w Polsce

RESIDENTIAL

- 50 Ceny mieszkań po trzech falach pandemii
- 54 Dlaczego digitalizacja odbiorów mieszkań po prostu się opłaca?
- 58 Nowe trendy na rynku mieszkaniowym
- 62 Home staging w Polsce

ADMINISTRATION & BUSINESS

- 66 Branża nieruchomości w Polskim Łądzie
- 68 Problem z przyłączeniem do sieci dystrybucyjnej
- 73 Przegląd firm consultingowych i doradczych 2021



Jednym z istotniejszych elementów stymulujących deweloperów do korzystania z nowoczesnych technologii jest coraz większa świadomość energetyczna zarówno biznesu, jak i społeczeństwa. W odpowiedzi na nią deweloperzy sięgają po technologie, które poprawiają efektywność energetyczną budynków. Dzięki np. światłu włączającemu się w korytarzach czy garażach tylko wtedy, kiedy zachodzi taka potrzeba, zarządzający obiektami mogą zaoszczędzić pieniądze mieszkańców i przeznaczyć je na inne istotne cele, jak choćby tworzenie przestrzeni dla mieszkańców, które pozwolą im na integrację i aktywne spędzanie czasu.

Ewa Rathe-Głowacka
Victoria Dom

SPIS TREŚCI

» TEMAT NUMERU

- 4** Flex Office – nowoczesne rozwiązania na rynku powierzchni biurowych – CHILLISPACES.COM

» FACILITY

- 8** 5 trendów – projektowanie biur przyszłości
- 14** Pandemia a trendy w projektowaniu i wykonywaniu przestrzeni komercyjnych
- 18** Facility Management integralną częścią biznesu, czyli jak zmienia się postrzeganie branży
- 22** BIM – Customer Experience [CX] na etapie eksploatacji
- 25** Cleaning 4.0 to przyszłość usług czystości
- 26** Pocovidowa redefinicja czystości
- 30** Błędy w sprzątaniu biur i biurowców. Walka o jakość usług porządkowych
- 34** Zima, zima... – nie taka zła, czyli facility management w porze śniegu

» PROPERTY

- 38** Wpływ ESG na rynek nieruchomości, czyli co nas czeka w przyszłości
- 42** Trzy litery, które korzystnie wpłyną na nieruchomości. ESG wprowadza na dobre eko-podejście w realizacji i inwestowaniu



Obecnie rośnie jeszcze bardziej transformacyjna, zbiorowa świadomość zagrożeń dla zdrowia publicznego kryjących się w codziennych przestrzeniach. Ankieta Ernst & Young wykazała, że 7 na 10 osób twierdzi, iż jest bardziej świadomych kwestii higieny i warunków sanitarnych w firmach, podczas gdy McKinsey poinformował, że w opinii 1 na 4 osoby jakość sprzątania i stan urządzeń sanitarnych stanowią główny czynnik decydujący o tym, które firmy i obiekty odwiedzają.

Jolanta Sergot-Kowalska
Cleaning Consulting

INVESTMENT & CONSTRUCTION

- 46 Trendy rządzące podażą w nieruchomościach logistycznych
- 50 Obiekty magazynowe FM Logistic częścią zrównoważonych wielokanałowych łańcuchów dostaw
- 54 RiiG IPS – najnowocześniejszy gracz na rynku zarządzania parkingami, ma aż trzy asy w rękawie
- 56 Rośnie znaczenie bezpieczeństwa w strukturach ESG real estate

RESIDENTIAL

- 60 Różnorodność w branży nieruchomości – idea *diversity*
- 63 Rynek deweloperski: nowe czasy, nowe wyzwania, nowe rozwiązania

ADMINISTRATION & BUSINESS

- 68 Deweloperów czekają nowe obowiązki w relacjach z klientami – umowy rezerwacyjne i odbiory lokali
- 74 Przegląd firm Facility & Property Management 2021



Zrównoważone budynki muszą być wyposażone w wodooszczędną armaturę i urządzenia, a także nie wykorzystywać szkodliwych substancji w materiałach użytych do ich budowy i wykończenia. Nacisk położony jest również na projektowanie budynków zgodnie z zasadami gospodarki cyrkularnej, oraz odpowiednią gospodarkę odpadami budowlanymi, w tym ich recykling. Budynki nie mogą być realizowane na obszarach cennych przyrodniczo. Dodatkowo dla obiektów powyżej 5 tys. m² należy wykonać obliczenia śladu węglowego, a także testy szczelności.

Maria Dołniak
SWECO